

606842

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

27.11.2011

**נוקבל**

ת  
היחידה

8-12-2011

נו

## הוראות התוכנית

תוכנית מסי' 2/מק/477

ניוד שטחים בין מגרשים-שכ' שחמון – רובע 6

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) 4,5,6


לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

09.01.2012.

**נתקבל**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מסי' 2/מק/477</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 9 מסמך ביום 27.11.2011</p> <p>הממונה על המחוז יולי הוע</p> <p>מוחנך הועדה</p> 	
--	--

<p>הועדה על אישור תוכנית מסי' 2/מק/477</p> <p>פורסמה בעיתון _____ ביום _____</p> <p>ובעיתון _____ ביום _____</p> <p>ובעיתון מקומי _____ ביום _____</p>	
--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לנייד שטחים עקריים ושרות בין מגרשים מסי':  
603,602,601 בשכ' שחמון ברובע 6 באילת, ללא שינוי בסך כל השטחים המאושרים  
או מסי' יחידות הדיור, תוספת קומה ושינוי קוי בנין במגרש 601.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית
-------------------------

שינוי וניוד שטחים בין מגרשים שכי שחמון  
רובע 6 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

477/מק/2

מספר התוכנית

9.442 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

17/08/2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א)4,5,6

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X (601)192700 (602)192780 (603)192800  
 קואורדינטה Y (601)383550 (602)383750 (603)383800

1.5.2 תיאור מקום שחמון רובע 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה אילת חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שחמון רובע 6 יפורסם בשומה

שכונה התבלינים רחובות: (603) דרך התבלינים מספר בית: 112,114,116  
 (602) דרך התבלינים 113,115,117  
 (601) שיבולת שועל 15,17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40125	מוסדר	חלק	11,15	
40126	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לפי תכנית 2/מק/417	601 602 603

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.2.83	2893		כפופה	101/02/2
22.5.03	5187		כפופה	73/101/02/2
9.3.04	5280	תכנית זו כפופה למפורט בתכנית זו.	כפופה	214/03/2
28.01.10	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר ההוראות בתכנית יישארו.	שינוי	417/מק/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גיראר גל-אור	18.08.2011	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	גיראר גל-אור	18.08.2011		17	לר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גיראר גל-אור	20.10.2010		1	לר	מחייב	נספח טבלת זכויות מצב מאושר
	ועדה מקומית	אניגו גסאן מוזאוי	04.08.2011	1		1:250	מחייב	נספח חניה למגרש 603

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות פ.ח.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6306028		08-6306000	הבורסקאי 19 אילת				511257180	סנופי ובניו בע"מ	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות פ.ח.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות פ.ח.	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6306028		08-6306000	הבורסקאי 19 אילת			511257180		סנופי ובניו בע"מ	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות פ.ח.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
GI2005@012.net.il	050-8961272	054-3118790	03-6024473	המל 36 ת"א		גל-אור פישבין אדריכלים	83970	067995477	ג'ראר גל-אור	אדריכל
Ala_awad@walla.co.il	07-78366005	057-3363033	077-836600551	הכנענים 7/51 אילת			987	029834884	עלא ע'אד	מודד מוסמך
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6566475	שכון פועלים 26 ת.ד. 5064 נצרת			79631		ג'סאן מ'זאוי	מהנדס יועץ תנועה וחניה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. ניווד שטחים בין מגרשים 601, 602, 603,
2. תוספת קומה במגרש 601
3. שינוי קווי בנין במגרש 601.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בסך השטחים המיועדים לשירות מעל ומתחת לקרקע לכל מגרש מבלי לשנות את הסך הכל המותר לפי סעיף 62 א (א) באופן הבא: ממגרשים 602-603 העברת שטח שירות על קרקעי בשעור של 120 מ"ר למגרש 601 למעל הקרקע.  
ממגרש 603 העברת שטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור של 800 מ"ר למגרש 601 מתחת לקרקע.
2. תוספת קומה במגרש 601 לפי סעיף 62 א (א) (5).
3. שינוי בקווי בנין, קדמי, אחורי וצידי, בתא שטח מס' 601 לפי סעיף 62 א (א) (4) קוים קדמי, צידיים ואחורי 3 מ' כמסומן בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 9.442 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5670			5670	מ"ר	מגורים
	54			54	מס' יחיד	



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד	
			מגורים א	מגורים ב
		603,		
		601,602		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מ"ר	יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר			אחוזים	מ"ר
30.28	מגורים א	2758	100	9108	מגורים ב
69.72	מגורים ב	6350			
100		9108	100	9108	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 2/214/03/מק/417
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	ההוראות עפ"י תכנית מס' 2/214/03 ותכנית 2/מק/417
ב.	באזור זה תותר בניית מבני מגורים. גובה קומה מכסימלי יהיה 3.5 מ' למגורים: רום בניין יקבע עפ"י מס' קומות מכסימלי.
ג.	תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לרום המותר. בכל המגרשים יקבע 0.00 ככניסה הקובעת, לבניינים הסמוכים לרחוב ואשר אליהם גישה ממנו, באופן כזה שלא יעלה על 1.20 מ'.
ד.	במבני מגורים לא תותר בניית יותר משלוש יחידות מגורים לקומה.
ה.	יש להבטיח שטח משותף בכל מגרש בגודל מינימלי של כ- 40% משטח המגרש ברצף ליד הכניסה הראשית אשר אינו חניה, מיסעה, מדרכה אלא מיועד לשימוש כחצר גינה משותפת לשיבה ו/או משחק, שטח זה יהווה בין 10%-5% משטח המגרש.
ו.	חומרי גמר, חיפוי קירות – עפ"י סעי' 6.4, "הוראות אדריכליות" בתכנית 2/מק/417.

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 2/214/03/מק/417
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	ההוראות עפ"י תכנית מס' 2/214/03 ותכנית 2/מק/417
ב.	באזור זה תותר בניית מבני מגורים. גובה קומה מכסימלי יהיה 3.5 מ' למגורים: רום בניין יקבע עפ"י מס' קומות מכסימלי.
ג.	תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לרום המותר. בכל המגרשים יקבע 0.00 ככניסה הקובעת, לבניינים הסמוכים לרחוב ואשר אליהם גישה ממנו, באופן כזה שלא יעלה על 1.20 מ'.
ד.	במבני מגורים לא תותר בניית יותר משלוש יחידות מגורים לקומה.
ה.	יש להבטיח שטח משותף בכל מגרש בגודל מינימלי של כ- 40% משטח המגרש ברצף ליד הכניסה הראשית אשר אינו חניה, מיסעה, מדרכה אלא מיועד לשימוש כחצר גינה משותפת לשיבה ו/או משחק, שטח זה יהווה בין 10%-5% משטח המגרש.
ו.	חומרי גמר, חיפוי קירות – עפ"י סעי' 6.4, "הוראות אדריכליות" בתכנית 2/מק/417.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	שטח לבניסה הקובעת	שטח לבניסה				מפלס לכניסה הקובעת
3	3	3	3	1	4	62.39	5.62	22	127.49	4990	1900	0	780	2310	3914	601	מגורים ב'
2	3	3	3	0	3	72.90	6.56	16	119.04	2900	800	0	420	1680	2436	602	מגורים ב'
2	3	3	3	0	3	64.51	5.81	16	76.14	2100	0	0	420	1680	2758	603	מגורים א'

\*מגרש 601 - גובה המבנה 15.81 + כולל מתקנים, ללא מתקנים 13.78 +, מס' קומות 4- + מרתף.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכניות מפורטות מס' 2/מק/417 ו-214/03/2, ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
1. במסגרת היתרי הבניה מתקני הגז, הדלק, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח המגרש.

**6.2 חניה**

מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן חניה עפ"י תכנית מתאר אילת או עפ"י תקן חניה ארצי כל דרישות החניה יבוצעו בתחומי המגרשים בהתאם לתכנית 214/03/2 2/מק/417.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.4 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5 הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה**

1. הוראות תכנון לשטח התכנון הנדון:
  - עמידת מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 (על כל חלקיו ותיקונו) כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי יוצב מקדם תשתית בערך של  $S \geq 1.5$ .
  - עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע תחוייב בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע במסגרת התנאים להיתרי בניה. הוצאת היתרי בניה תותנה בהכנת תכניות פיתוח למקבצי מגרשים בקני"מ 1:500 שתאושרנה בועדה המקומית.
  - במסגרת תכנית הפיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון מבנים.
  - תאסר בניית קומת עמודים מפולשת.
  - תכנון גיאומטרי של מבנים ייעשה בהסתמך על חוות דעת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות.
  - במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה תצהיר מהנדס בנושא.

## 6.6 הוראות אדריכליות

1. **מתקנים טכניים**  
כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר
2. **צנרות פרטיות לבתים :**  
כל צנרת בבנין ( כגון : ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
3. **חומרי גמר :**
  - חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיוותרו הינם :
  - טיח חלק עם גמר צבע (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר).
  - אריחים
  - אבן מסותת או מנוסרת כגון : חברונית, כורכר, אבן חול וכד' (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר)
  - יותר שילוב של החומרים בכפוף לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
  - שעור החיפוי בכל המבנים באזור ב', לא יפחת מ- 80% משטח החזיתות.
4. **גגות :**
  - בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע
  - גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ.
  - הבידוד והאיטום לגגות יהיו עפ"י נספח אקלימי מנחה (נספח ג').
5. **ממ"דים :**  
בהתאם לדרישות הג"א
6. **פרגולות :**  
פרגולות להצללה באזורי מגורים יהיו אחידות בעיצובן לכל חלקה או מבנן ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בקני"מ 1:20.
7. **גובה הבניינים :**  
גובה קומה מכסימלי יהיה 3.9 מ' למגורים ומסחר, 4.5 מ' לבניה ציבורית.
8. **בטיחות טיסה :**  
על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת בהתאם לקוים המצוינים בתשריט.  
הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישור הנוצר ע"י קוים אלה.  
אין לחרוג מגובה זה אם בבניה ובין אם בדרך של מתן הקלה בבקשה להיתר בניה.
9. **תשתית כבלים וטלוויזיה :**  
בהתאם להנחיות ספק הכבלים באיזור ובאופן אשר לא יהיה גלוי לעין.
10. **מרפסות שירות :**  
באזור ב' תהיה בכל יחידת דיור מרפסת שרות או שטח המוקצה לשרות אשר יתאים להתקנת :
  - יחי עיבוי של מתקן מיזוג האויר
  - מתקן מסתור לתליית כביסה.
  - יותר שימוש במסתור בנוי עם פתחים המהווה חלק מחזית הבנין.

## 6.6.1 פיתוח

## 1. מתקני אשפה :

מתקני האשפה ישולבו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח או בגדר המגרש או בקיר החניה באופן אשר לא יבלוט לכבישים הראשיים.

## 2. גדרות :

גדרות וקירות תמך בפרויקט ייבנו מאבן מקומית או שווה ערך. גובה מירבי לקירות הגובלים בחזית המגרש לא יעלה על 2.0 מ' מהמדרכה הסמוכה ובאופן מדורג עפ"י שפוע המדרכה ובהפרשי גובה של עד 50 ס"מ בין מפלס אחד לשני..

**פיתוח מעברים צבוריים שכונתיים :**  
במעברים הציבוריים השכונתיים יינטעו עצים בוגרים.

## 6.6.2 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה :

## כללי :

אספקת מים, ניקוז, ביוב, ומתקנים סילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים כגון לשכת הבריאות המחוזית, רשות הכיבוי ומהנדס הרשות המקומית.

## א. תשתיות :

1. כל מערכת התשתיות בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
2. רשתות אספקת חשמל, תקשורת, כבלים וטלויזיה לסוגיהן תהינה תת-קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים/מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים/מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחתי"י – מחוז הדרום.

4. יותר מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים ( כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. הקווים יונחו בצמוד ככל האפשר לקו המגרש.
5. יותר ניקוז על קרקעי בתחום מגרשים פרטיים ויחויב באם יידרש מעבר מיי הנגר העיליים ממגרש למגרש ע"י תיאום הפיתוח בין מגרשים סמוכים.
6. כל עבודות הניקוז וסילוק נגר עילי יבוצעו בכפוף להנחיות המסמך המלווה לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2.

## ב. ביוב :

1. רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת וכל בית יהיה מחובר לרשת הביוב.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

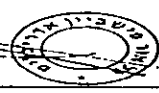
מספר שלב	תאור שלב	התניה
	ללא שלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים מיום אישורה



**8. חתימות**

שם: ס.נופי ובניו בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 06.07.10 מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
שם: ג'ראר גל-אור תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 06.07.10 מספר תאגיד:	עורך התוכנית
שם: סמעאן נופי ובניו בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: 6/10/2011 מספר תאגיד:	יזם בפועל
שם: סמעאן נופי ובניו בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: 6/10/2011 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: סמעאן נופי ובניו בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: 6/10/2011 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: סמעאן נופי ובניו בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: 6/10/2011 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
v		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
v		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
v		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	v	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	v	
		אם כן, פרט: <u>בינוי</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	v	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	v	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	v	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	v	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ג'ראר גל-אור (שם), מספר זהות 067945477, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 2/מק/477 ששמה שינוי וניוד שטחים בין מגרשים-שכי שחמון-רובע 6 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 83970.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח בינוי) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

06.07.2010.

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 477/מק/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי  
בתאריך 27.06.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בענייני

**עלא עואד**  
מהנדס נציג מוסמך  
רשמי חתימה  
987

987  
מספר רשיון

אלה עואד  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה  
מעודכנת בתאריך 15.6.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**עלא עואד**  
מהנדס נציג מוסמך  
רשמי חתימה  
987

987  
מספר רשיון

3417 658  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי  
בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	05/04/2009	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

# טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מגורים ב'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמיתות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד					צמיתות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
3		601	3914	1100	0	4070	22	5.62	62.39	10.5	3	3	3	3				
2		602	2436	800	0	2960	16	6.56	72.9	10.5	3	3	3	3				
2		603	2758	800	0	2960	16	5.81	64.51	10.5	3	3	3	3				

